

Arbejdernes Andels Boligforening

Regnskabsåret 2022

Regnskabsperioden 01.01.2022 - 31.12.2022

Boligorganisation		Afdeling		Tilsynsførende kommune	
Boligorganisationsnr.	0197	Afdelingsnr.	20	Kommunenr.	751
CVR-nr. (SE-nr.)	41954817				
Arbejdernes Andels Boligforening Langlandsvej 50 8000 Aarhus C		Niels Ebbesens Gård Vorregårds Alle 8200 Aarhus N		Aarhus Kommune Rådhuspladsen 2 8000 Aarhus C	
Telefon	89313131	Telefon	89313131	Telefon	89402000
Email	bolig@aabnet.dk	Email	bolig@aabnet.dk	Email	post@aarhus.dk
Hjemmeside	http://www.aabnet.dk	Hjemmeside	http://www.aabnet.dk		
Lejemål		Bruttoetageareal i alt m2	Antal lejemål	á lejemålsenhed	Antal lejemålsenheder
Almene familieboliger		9.561	129	1	129
Almene ungdomsboliger		0	0	1	0
Almene ældreboliger		0	0	1	0
Boligoplysning i alt		9.561	129		129
Boliger fordelt på antal rum	Antal rum				
	1	922,8	18		
	2	2.452	38		
	3	5.674	67		
	4	512	6		
	5	0	0		
Heraf plejeboliger (ældreboliger med tilknyttet serviceareal)		0	0		
Heraf enkeltværelser uden selvstændig køkken		0	0		
Heraf bofællesskaber (individuel/kollektiv)		0	0		
Erhvervslejemål		265	4	1 pr påbeg. 60 m2	5
Institutioner		0	0	1 pr påbeg. 60 m2	0
Garager/Carporte		0	0	1/5	0
Lejemålsoplysninger i alt		9.826	133		134
Støtteart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2	Tilsagnsdato for offentlig støtte	Skæringsdato byggeregnskab/drift eller overtagelsesdato eksisterende ejendom	
Opført/overtaget med støtte efter boligbyggeriloven, ældreboligloven eller lov om almene boliger.	123	9.085	01.01.1955	01.01.1957	
Opført/overtaget med støtte efter byfornyelsesloven	0	0			
Opført/overtaget uden støtte	0	0			
Byggeart	Antal lejemål	Bruttoetageareal i alt m2			
Boliger i etagebyggeri	123	9.085			
Boliger i tæt/lav byggeri	0	0			
Matr.nr. og tekst: ÅRHUS MARKJORDER 79bg		Tekniske installationer m.v.	Varmeforsyning		
BBR-ejendomsnr.: 550308		Tostrengt vandsystem	Nej	Fjernvarme	Ja
		Regnvand, nedslivningsanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
		Regnvand, genanvendelse	Nej	(fast brændsel eller olie)	Nej
		Spildevand, rodzoneanlæg	Nej	Centralvarme fra eget anlæg	
Beboerfaciliter		Spildevand, bioværk	Nej	(naturgas)	Nej
Beboerhus	Nej	Kildesort. af affald - inde i boligen	Ja	Ovne	Nej
Særskilte selskabs- og mødelokaler	Ja	Kildesort. af affald - uden for boligen	Ja	Elpaneler	Nej
		Vandmåling, individuel	Ja	Solvarmeanlæg	Nej
		Vandmåling, kollektiv	Nej	Varmepumpeanlæg	Nej
Vaskeri		Varmemåling, individuel	Nej	Biogasanlæg	Nej
Vaskeinstallation, fælles	Ja	Varmemåling, kollektiv	Ja		
Vaskemaskiner i de enkelte boliger	Nej	Elmåling, individuel	Ja		
		Elmåling, kollektiv	Nej		
Lejeoplysninger for boligen					
Leje pr. m2 bruttoetageareal på balancetidspunktet		783 kr.			
Lejeforhøjelse i alt på årsbasis		270.200 kr.	Dato for forhøjelse	01.01.2022	
Forhøjelse pr. m2 i kr.		28,26 kr.	Forhøjelse pr. m2 i %	4,10 %	

Arbejdernes Andels Boligforening

Afd. 20 - Niels Ebbesens Gård

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
UDGIFTER					
Ordinære udgifter					
105.9	1	Nettokapitaludgifter	479.584	477	480
Offentlige og andre faste udgifter					
106		Ejendomsskatter	445.456	449	458
107	2	Vandafgift	401.022	414	428
109	3	Renovation	222.050	222	280
110		Forsikringer	123.681	113	128
111		Afdelingens energiforbrug:			
	1.	El og varme til fællesarealer	135.434	147	152
			<u>135.434</u>	<u>147</u>	<u>152</u>
112		Bidrag til boligorganisationen			
	4	1. Administrationsbidrag	518.539	519	551
			<u>518.539</u>	<u>519</u>	<u>551</u>
113		Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden			
	1.	A-Indskud	49.520	50	50
	2.	G-indskud	622.323	610	641
			<u>671.843</u>	<u>659</u>	<u>691</u>
113.9		Offentlige og andre faste udgifter i alt	2.518.024	2.522	2.687
Variable udgifter					
114	5	Renholdelse	720.205	951	969
115	6	Almindelig vedligeholdelse	90.550	400	120
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
	1.	Afholdte udgifter	886.868	2.014	1.563
	2.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-886.868	-2.014	-1.563
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
117		Istandsættelse ved fraflytning m.v. (A/B-ordning)			
	2.	Afholdte udgifter, B-ordning	180.706	0	0
	3.	Heraf dækket af tidligere henlæggelser	-180.706	0	0
			<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
118	8	Særlige aktiviteter			
	1.	Drift af fællesvaskeri (udgifter, specifikation vedlagt)	53.737	0	0
	3.	Drift af møde- og selskabslokaler (udgifter, specifikation vedlagt)	762	10	10
			<u>54.500</u>	<u>10</u>	<u>10</u>

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
119	9	Diverse udgifter	60.316	148	150
119.9		Variable udgifter i alt	925.570	1.509	1.249
Henlæggelser					
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	2.793.000	2.793	3.027
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto (kt. 403)	12.700	13	31
		2. Indvendig vedligeholdelse (kt. 404)	267.713	265	265
123		Tab ved fraflytninger	25.000	25	30
124.8		Henlæggelser i alt	3.098.413	3.096	3.353
124.9		Samlede ordinære udgifter	7.021.592	7.605	7.769
Ekstraordinære udgifter					
125		Ydelse vedr. realkreditlån til forb.arb. m.v.			
		1. Afdrag (kt. 303.1)	362.395	343	374
		2. Renter m.v.	228.657	217	217
			591.052	560	590
126		Afskr. på forbedringsarb. m.v.			
		2. Frafl. lejerens godtgj. forbedr.arb.(kt. 303.3)	1.256	0	0
			1.256	0	0
130		1. Tab ved fraflytninger	130.505	0	0
		2. Heraf dækket af tidligere henlæggelse	-45.024	0	0
		3. Heraf dækket af dispositionsfonden	-85.481	0	0
			0	0	0
131		Andre renter			
		3. Diverse renter	1.960.775	0	0
			1.960.775	0	0
134	12	Korrektion tidligere år	18.555	0	0
135		Godtgørelse til fraflyttede lejere			
		1. Udbetalt godtgørelse	22.462	0	0
		2. Heraf overført til afvikling ved	-22.462	0	0
			0	0	0
137		Ekstraordinære udgifter i alt	2.571.638	560	590
139		Udgifter i alt	9.593.230	8.165	8.360
140		Årets overskud, der anvendes til			
		2. Overført opsamlet resultat	838.120	0	0
150		Udgifter og evt. overskud i alt	10.431.350	8.165	8.360

Resultatopgørelse for 01.01.2022 - 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
INDTÆGTER					
Ordinære indtægter					
201		Boligafgifter og leje			
13	1.	Almene familieboliger	7.482.731	7.452	7.855
	4.	Erhverv	249.059	244	253
	6.	Kældre m.v.	19.839	33	26
			7.751.628	7.730	8.134
202	14	Renter	2.364.531	118	0
203		Andre ordinære indtægter			
	4.	Drift af møde- og selskabslokaler	4.250	10	10
	6.	Overført fra opsamlet resultat	306.556	307	216
			2.675.337	435	226
203.9		Ordinære indtægter	10.426.965	8.165	8.360
Ekstraordinære indtægter					
206	15	Korrektion vedr. tidligere år	4.384	0	0
208		Ekstraordinære indtægter i alt	4.384	0	0
209		Indtægter i alt	10.431.350	8.165	8.360
220		Indtægter og evt. underskud i alt	10.431.350	8.165	8.360

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Aktiver				
Anlægsaktiver				
301	16	Ejendommens anskaffelsessum	12.401.511	12.402
		1. Kontantværdi pr. 1.10.2012	133.000.000	
		2. Heraf grundværdi	18.122.700	
302.9		Anskaffelsessum inkl. evt. indeksreguleringer	<u>12.401.511</u>	<u>12.402</u>
303		Forbedringsarbejder		
	17	1. Forbedringsarbejder m.v.	7.490.462	7.670
	18	2. Bygningsrenovering m.v.	0	8
	19	3. Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål	21.947	0
304.9		Anlægsaktiver i alt	<u>19.913.920</u>	<u>20.079</u>
Omsætningsaktiver				
305		Tilgodehavender		
	20	1. Leje incl. Varme	1.352	20
	21	3. Uafsluttede forbrugsregnskaber	138.042	181
	22	4. Fraflytninger, heraf til incasso	419.082	337
		6. Andre debitorer	0	22
		7. Forudbetalte udgifter	68.000	71
			<u>626.476</u>	<u>630</u>
307		Likvide beholdninger		
	3.	Tilgodehavende hos boligorganisationen	<u>20.123.474</u>	<u>19.553</u>
309.9		Omsætningsaktiver i alt	<u>20.749.951</u>	<u>20.182</u>
310		Aktiver i alt	<u>40.663.871</u>	<u>40.261</u>

Balance pr. 31.12.2022

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
Passiver				
Henlæggelser (afdelingens opsparing)				
401	23	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	16.128.708	16.183
403		Fælleskonto (B-ordning)	335.702	371
404		Indvendig vedligeholdelse (B-ordning)	2.429.642	2.294
405	24	Tab ved fraflytninger	127.511	148
406.9		Henlæggelser i alt	19.021.563	18.997
407	25	Opsamlet resultat +/-	1.259.709	728
407.9		Henlæggelser +/- Opsamlet resultat +/-	20.281.272	19.725
Langfristet gæld				
Finansiering af anskaffelsessum				
408		Oprindelig prioritetsgæld		
		1. Realkredit Danmark	4.767.884	4.967
		7. Landsbyggefonden	616.400	616
			<u>5.384.284</u>	<u>5.583</u>
409		Beboerindskud	766.803	767
411		Afskrivningskonto for ejendommen	6.250.424	6.052
412.9		Finansiering af anskaffelsessum	12.401.511	12.402
413		Andre lån		
		1. Forbedringsarbejder m.v.	6.932.192	7.062
			<u>6.932.192</u>	<u>7.062</u>
414		Andre beboerindskud		
		2. Forhøjet indskud ved genudlejning	233.966	234
			<u>233.966</u>	<u>234</u>
417		Langfristet gæld i alt	19.567.668	19.697
Kortfristet gæld				
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber	497.074	454
421	27	Skyldige omkostninger	168.201	279
422		Mellemregning med fraflyttere	37.326	15
423	28	Deposita og forudbetalt leje m.v.	93.852	74
425		Anden kortfristet gæld		
	29	3. Afsluttede forbrugsregnskaber	18.477	18
426		Kortfristet gæld i alt	814.930	840
430		Passiver i alt	40.663.871	40.261

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
105.9	1	Nettokapitaludgifter			
		Prioritering ved nominallån/indeklån:			
101.1		Henlæggelser svarende til prioritetsafdrag (kt. 411)	198.905	199	199
101.2		Prioritetsrenter (inkl. Eventuel periodiseringsudgift o. lign., men ekskl. morarenter)	-8.625	-9	-8
101.3		Administrationsbidrag	14.636	15	15
			<u>204.916</u>	<u>205</u>	<u>205</u>
		Prioritering ved indeklån			
104.1		Afdragsbidrag	-10.909	-13	-11
104.2		Rentebidrag	-213	0	0
			<u>-11.122</u>	<u>-13</u>	<u>-11</u>
105.1-2		Ydelser vedr. afviklede prioriteter mv. eller omprioritering	95.263	95	95
105.1		Andel indbetales via boligorganisationens dispositionsfond	190.527	191	191
			<u>285.790</u>	<u>286</u>	<u>286</u>
		Nettokapitaludg. (Beboerbetaling)			
105.9		Nettokapitaludgifter i alt	<u>479.584</u>	<u>477</u>	<u>480</u>
107	2	Vandafgift			
		Vandafgift	401.022	414	428
			<u>401.022</u>	<u>414</u>	<u>428</u>
109	3	Renovation			
		Renovation	222.050	222	280
			<u>222.050</u>	<u>222</u>	<u>280</u>
112.1	4	Administrationsbidrag			
		1.1 Bidrag pr. lejemålsenhed, i alt	443.540	444	476
		1.3 Grundbidrag pr. afdeling, i alt	37.000	37	37
		1.4 Tillægsydelse, i alt	37.999	38	38
			<u>518.539</u>	<u>519</u>	<u>551</u>
114	5	Renholdelse			
		Løn ejendomsfunktionærer mv.	600.987	751	786
		Trappevask mv.	46.244	76	76
		Kontorhold ejendomsfunktionærer	30.166	34	37
		Øvrige renholdelsesudgifter	42.808	90	70
			<u>720.205</u>	<u>951</u>	<u>969</u>

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Budget	Budget
			2022	2022	2023
			(kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
115	6	Almindelig vedligeholdelse			
		Terræn	8.913	400	120
		Bygning, klimaskærm	2.567	0	0
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	16.526	0	0
		Bygning, tekniske installationer	33.040	0	0
		Materiel	29.504	0	0
			90.550	400	120
116	7	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Terræn	65.447	26	654
		Bygning, klimaskærm	59.755	108	112
		Bygning, bolig-/erhvervsenhed	270.482	432	438
		Bygning, fælles indvendig	1.260	17	18
		Bygning, tekniske installationer	438.266	1.399	311
		Materiel	51.658	31	32
		Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser i alt	886.868	2.014	1.563
116.9		Dækket af tidligere henlæggelser	-886.868	-2.014	-1.563
			0	0	0
118	8	Særlige aktiviteter			
		Drift af fællesvaskeri			
		118.1 Forbrugsudgifter fællesvaskeri	53.737	0	0
			53.737	0	0
		Drift af møde- og selskabslokaler			
		118.3 Udgifter møde- og selskabslokaler	762	10	10
		203.4 Indtægter møde- og selskabslokaler	-4.250	-10	-10
			-3.488	0	0
			50.250	0	0
119	9	Diverse udgifter			
		Kontingent til BL	19.295	18	20
		Afdelingsbestyrelsen	5.656	31	32
		Beboeraktiviteter	21.442	52	52
		Telefonudgifter	9.148	10	10
		Afdelingsmøder og fester mv.	2.726	30	30
		Køb og salg af edb-udstyr	0	2	2
		Andre udgifter	2.049	5	5
			60.316	148	150

Noter til resultatopgørelsen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Budget 2022 (t.kr.)	Budget 2023 (t.kr.)
120	10	Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser			
		Henlæggelser pr. m2	284,25	284,25	308,06
122	11	Istandsættelse ved fraflytning. B-ordning			
		1. Fælleskonto. Beløb pr. m ²	1,33	1,33	3,23
		2. Indvendig vedligeholdelse. Beløb pr. m ²	28,00	27,76	27,75
134	12	Korrektion tidligere år			
		Korrektioner vedr. tidligere år - 1	18.555	0	0
			18.555	0	0
201	13	Boligafgifter og leje			
		Almene familieboliger	7.482.731	7.452	7.855
			7.482.731	7.452	7.855
202	14	Renter			
		Rente, Råderet	741	0	0
		Renteindtægter, mellemregning	401.553	118	0
		Kursregulering	1.960.775	0	0
		Renter kollektiv råderet	1.462	0	0
			2.364.531	118	0
		Renter af indestående i boligorganisationen er forrentet dag til dag med 1,88% p.a.			
206	15	Korrektion tidligere år			
		Ekstraordinære indtæger	1.984	0	0
		Indbetalt på tidligere afskrevet fordringer	2.400	0	0
			4.384	0	0

Ved afrunding til hele 1.000 kr. kan der forekomme unøjagtigheder ved sammentællingerne.

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab 2022 (kr.)	Regnskab 2021 (t.kr.)
301	16	Ejendommens anskaffelsessum		
		Anskaffelsessum primo	12.401.511	12.402
		Ejendommens anskaffelsessum ultimo	12.401.511	12.402
303.1	17	Forbedringsarbejder m.v.		
		Saldo primo	7.669.575	7.455
		Forbedringsarbejder i året	94.094	554
		Samlet anskaffelsessum ultimo	7.763.669	8.009
		Afdrag	-273.207	-340
		Afdrag og afskrivninger ultimo	-273.207	-340
		Bogført værdi ultimo	7.490.462	7.670
303.2	18	Bygningsrenovering m.v.		
		Saldo primo	7.638	0
		Renoveringsarbejder i året	-7.638	8
		Samlet anskaffelsessum ultimo	0	8
		Bogført værdi ultimo	0	8
303.3	19	Godtgjorte forbedringer af enkelte lejemål		
		Godtgørelse i året	22.462	0
		Rentetilskrivninger i året	741	0
		Afskrivninger	-1.256	0
		Saldo ultimo konto 303.3	21.947	0
305.1	20	Tilgodehavende leje incl. Varme		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	1.352	20
			1.352	20
305.3	21	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	138.042	181
			138.042	181
305.4	22	Fraflytninger		
		Tilgodehavender hos enkeltpersoner	419.082	337
			419.082	337
		Heraf til inkasso	20.458	33
401	23	Planlagt periodisk vedligeholdelse og fornyelse		
		Saldo primo	16.183.351	15.779
		Forbrugt i året (kt. 116.2)	-886.868	-2.308
		Årets henlæggelser (kt. 120)	2.793.000	2.712
		Kursregulering (kt. 401.4)	-1.960.775	0
			16.128.708	16.183

Noter til balancen

Konto	Note	Specifikation	Regnskab	Regnskab
			2022	2021
			(kr.)	(t.kr.)
405	24	Tab ved fraflytninger		
		Saldo primo	147.535	167
		Forbrugt i året (kt. 130.2)	-45.024	-45
		Årets henlæggelser (kt. 123)	25.000	25
			127.511	148
407	25	Resultatkonto		
		1. Saldo primo	728.146	890
		Årets overskud (konto 140)	838.120	265
		Overført til drift (konto 203.6)	-306.556	-427
		2. Ultimo saldo	1.259.709	728
419	26	Uafsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme	497.074	456
		El	0	-1
		Vand	0	-1
			497.074	454
421	27	Skyldige omkostninger		
		Feriepengeforpligtelse	16.419	24
		Øvrige skyldige omkostninger	151.782	256
			168.201	279
423	28	Deposita og forudbetalt leje		
		Forudbetalt leje	18.603	0
		Depositum	75.249	74
			93.852	74
425	29	Afsluttede forbrugsregnskaber		
		Varme, vand og el	18.477	18
			18.477	18